INFORME DEL CÀLCUL DEL VALOR ESTIMAT DE LA CONCESSIÓ DEL CONTRACTE DE GESTIÓ DEL SERVEI DE L'EXPLOTACIÓ DEL MENJADOR I LA CAFETERIA DEL CENTRE D'ALT RENDIMENT ESPORTIU DE SANT CUGAT DEL VALLÈS

Per calcular el valor estimat del contracte de concessió del servei d'explotació del menjador i la cafeteria del Centre d'Alt Rendiment de Sant Cugat, s'han tingut en compte els següents apartats:

1. Punt de sortida

L'Ordre HFP/1352/2023, de 15 de desembre, per la qual es publiquen els límits dels diferents tipus de contractes a l'efecte de la contractació del sector públic a partir de l'1 de gener de 2024, incorpora els límits fixats a la legislació espanyola, a partir de l'1 de gener de 2024.

A tals efectes, les xifres previstes han de ser substituïdes, d'acord amb els Reglaments delegats (UE) números 2023/2510, 2023/2497, 2023/2495 i 2023/2496 de la Comissió de 16 de novembre de 2023, pels quals es modifiquen respectivament les Directives 2009/81/CE, 2014/23/UE, 2014/24/UE, 2014/25/UE del Parlament Europeu i del Consell, pel que fa als seus llindars d'aplicació en matèria de procediments d'adjudicació de contractes, en els termes següents:

La DIRECTIVA 2014/23/UE DEL PARLAMENT EUROPEU de 26 de febrer de 2014 relativa a l'adjudicació de contractes de concessió i la corresponent Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic al seu article 101 diu que:

- La present Directiva s'ha d'aplicar-se només als contractes de concessió d'un valor igual o superior a 221.000 EUR en contractes de Governs regionals i 5 538 000 EUR per a obres públiques
- El valor de la concessió serà el volum de negocis total de l'empresa Concessionària generats dins la durada del contracte, exclòs l'IVA, estimat pel poder adjudicador o l'entitat adjudicadora, en contrapartida dels serveis objecte de la concessió, així com dels subministraments relacionats amb els serveis.
- El valor estimat de la concessió es calcularà utilitzant un mètode especificat en els documents relatius a la concessió. Per a l'estimació del valor de la concessió, els poders adjudicadors i entitats adjudicadores, en el seu cas, tindran en compte, en particular:

a) el valor de qualsevol tipus d'opció i les eventuals pròrrogues de la durada de la concessió;

b) la renda procedent del pagament de taxes i sancions pels usuaris dels serveis, diferents de les recaptades en nom del poder adjudicador o entitat adjudicadora;

c) els pagaments o avantatges financers, qualsevol que sigui la seva forma, al concessionari efectuades pel poder o l'entitat adjudicadora o per altra autoritat pública, inclosa la compensació pel compliment d'una obligació de servei públic i subvencions a la inversió pública;

d) el valor dels subsidis o avantatges, qualsevol que sigui la seva forma, provinent de tercers a canvi de l'execució de la concessió;

e) la renta de la venta de qualsevol actiu que formi part de la concessió;

f) el valor de tots els subministraments i serveis que els adjudicadors i entitats adjudicadores posin a disposició del concessionari, sempre que siguin necessaris per a la prestació de serveis;

g) las primes o pagaments als candidats o licitadors.

- L'elecció del mètode per a calcular el valor estimat d'una concessió no es farà amb la intenció de excloure-la de l'àmbit d'aplicació de la present Directiva, a menys que estigui justificat per raons objectives.

2. Preparació de les prediccions

- Utilitzem un mitjà quantitatiu de mitjanes mòbils per a les nostres prediccions. Tot i que es tracta d'un model matemàtic força precís, les prediccions es fan sempre abans de conèixer les dades reals, i per tant, la seva precisió només es podrà determinar un cop transcorregut el període de temps estimat per a la valoració.
- Les oportunitats projectades de creixement són realistes i consideren avantatges competitives potencials futures.
- La taxa d'inflació projectada està amb concordança amb les expectatives del mercat
- Els ràtios i marges aplicats en el període projectat son coherents amb les xifres històriques de contractes anteriors.
- L'estimació dels ingressos s'ha realitzat pels propers 5 anys anys següents, al moment actual.
- Tenim en compte un sol escenari, realista segons nosaltres, però la incertesa no es pot mai eliminar totalment.

3. Xifres històriques

a) El número de becats al centre ha estat prou estable aquests darrers anys:

2021-2022	366 persones
2022-2023	372 persones
2023-2024	367 persones
2024-2025	365 persones

b) Les concentracions puntuals, s'han incrementat progressivament, de 2020 (any COVID) i 2021 (post COVID) a 2024 en:

2020	3.200 nits
2021	5.639 nits
2022	11.761 nits
2023	14.123 nits
2024	14.365 nits

c) La mitja mensual de serveis del menjador dels darrers meses són:

ESMORZARS	4.058
DINARS	5.843
BERENARS	399
SOPARS	3.271

d) Els preus previstos (IVA exclòs) dels serveis de menjador pel proper contracte son:

	Preus
ESMORZARS	5,50 euros
DINARS	12,50 euros
BERENARS	1,50 euros
SOPARS	12,50 euros

e) Els consums de cafeteria i Coffe-breaks del anys 2023, 2024 van ser de:

	Cafeteria	Coffe-Breaks
2023	220.816 euros	6.780 euros
2024	215.543 euros	40.721 euros
Any 1 (estimació)	218.693 euros	32.537 euros

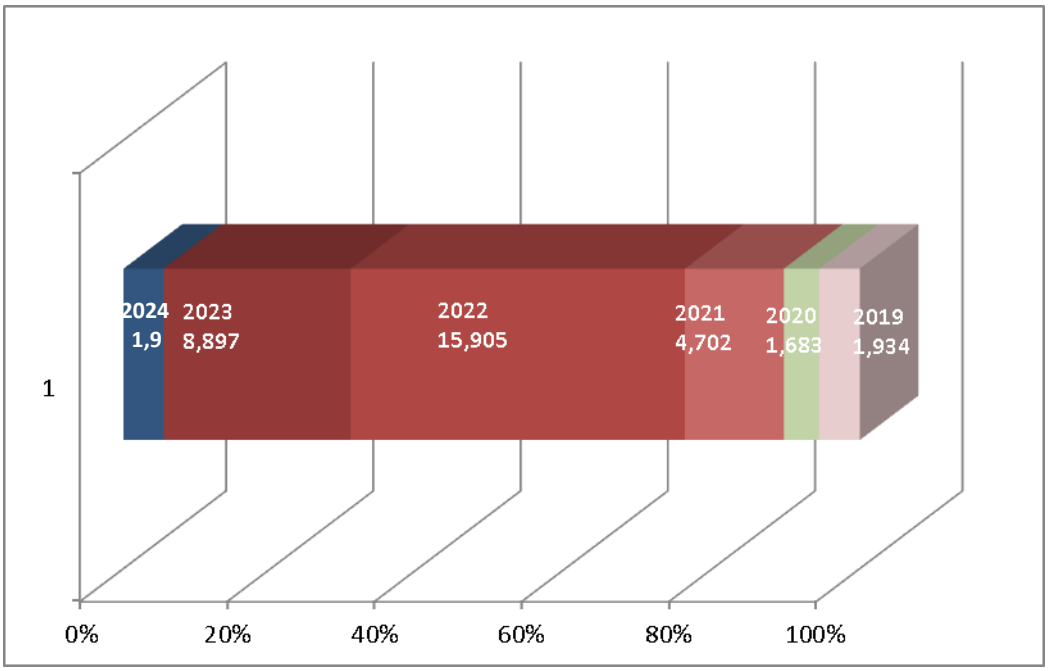
f) L'ús dels subministraments de llum, aigua i gas per a menjador, cuina i cafeteria els darrers anys han estat de:

	LLUM	GAS	AIGUA
2021	484.049 KW	11.384 m3	1.798 m3
2022	300.299 KW	13.424 m3	2.899 m3
2023	287.794 KW	13.921 m3	2.483 m3
2024	278.935 KW	15.422 m3	2.554 m3

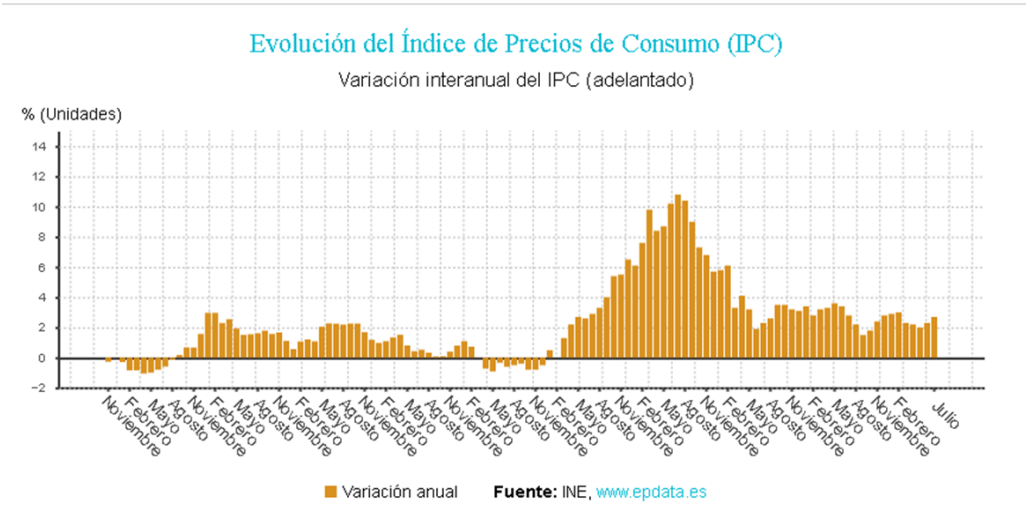
A efectes pràctics, el cost d'aquests subministraments els darrers 12 mesos del 2024 ha estat de 52.979€, una mitja de 4.414,91 euros al mes.

g) Les despeses de personal dels darrers 12 mesos del 2024, al ser rellevant la ma d'obra en aquest contracte de servei, d'acord amb l'obligació de subrogar de l'empresa entrant, ha estat de 683.203 euros, el que representa una mitja mensual de 56.933 euros. Hem incrementat aquest cost previst ja pel primer any del contracte en un 3,8%.

h) El increment interanual del IPC subgrup Alimentació a Catalunya els darrers temps ha estat excessiu degut al efecte negatiu de la pandèmia COVID sobre els preus, amb una millora progressiva i molt significativa el 2024.



Sembla evident en aquesta gràfica, que la tendència dels IPC esta canviant.



A juny de 2025 l'IPC a Catalunya es del 2%, i les previsions que fan les entitats financeres pels propers 2 anys son:

Previsión del IPC 2025 y 2026 por países

Estimaciones IPC	2025 est. *	2026 est.
IPC España	2,3	2,2
IPC Eurozona	1,9	1,9

CÀLCUL DEL VALOR ESTIMAT DE LA CONCESSIÓ

1. Bases del càlcul

Calcularem el valor estimat de la concessió tenint en compte l'import econòmic màxim que el contracte pugui assolir, tenint en compte la totalitat del volum de negocis previsibles que la empresa Concesionaria pugui generar durant tota la durada del contracte i les seves eventuals pròrrogues (2 anys de contracte i 3 pròrrogues d'un any), com a contrapartida dels serveis objecte de la concessió, i tenint en compte els preus habituals en el mercat i el valor real total dels serveis adjudicats els 12 mesos previs, ajustats en funció dels canvis de quantitat o de valor previstos per als mesos posteriors al contracte inicial, incloent:

- compensacions pel compliment d'una obligació de servei; subvencions i subsidis procedents de tercers a canvi d'executar la concessió; primes, avantatges financeres i pagaments als licitadors ja vinguin de l'entitat adjudicadora com d'altres autoritats públiques; i rendes procedents de sancions als usuaris del servei, diferents a les recaptades en el nom de les entitats adjudicadores.

Hem exclòs l'IVA que s'haurà d'especificar a part com a partida independent.

Hem de tenir en compte el valor "global estimat" de la totalitat dels serveis de menjador i cafeteria.

L'IPC, que no aplicarem als preus, el calculem tenint en compte els darrers anys i les previsions de les principals entitats financeres de l'estat. Incrementem un 2% a l'any les despeses.

També hem tingut en compte el valor dels subministraments relacionats amb els serveis sempre que fossin necessaris per a la prestació d'aquests, i que hagin estat posats a disposició del contractista o aportats pel poder adjudicador o l'entitat adjudicadora en forma d'assumpció de despeses de funcionament, inclòs l'import estimat del valor residual al finalitzar el contracte i les rendes obtingudes de la venta de qualsevol actiu que formi part de la concessió. Però els consums de subministraments (aigua, llum i gas) es facturen indirectament al concessionari, i per tant, no poden ser quantificats al VEC.

El valor de la vaixella i cristalleria posada a disposició es d'uns 11.774 euros, i les amortitzacions de vaixella es fan entre 4 i 8 anys, i les de cristalleria entre 2 i 4 anys. Això vol dir que en el cas de que el concessionari reposi aquests materials, el valor final no seria, en cap cas, inferior al valor inicial, i per tant no quantificable pel càlcul del VEC. La maquinària més nova de cuina, armari calent i rentavaixelles posada a disposició del concessionari i la resta de maquinaria i mobiliari es pot valorar en 33.834 euros aproximadament les amortitzacions es fan entre 7 i 14 anys. Total valor estimat posat a disposició, 45.608 euros.

Per tal de arribar a un valor de màxims, a les dades previstes li afegirem un increment del 20%, percentatge màxim establert com a "modificació prevista del contracte" per causes específiques, i per que sigui màxim l'apliquem a partir del final del primer any, i per a cadascuna de les 3 possibles pròrrogues del contracte.

2. Ingressos esperats i marges de creixement

Fem el càlcul amb el supòsit del preus indicats.

S'ha considerat un increment important dels preus dels àpats al menjador respecte als actuals, ja que es pretén una millora en la qualitat i quantitats. L'alimentació dels esportistes es un tema de màxima importància pel Centre. En concret es requereixen productes de proximitat, predomini de producte fresc no envasat en vegetals, fruites, llegums, carn i peix , gama I en fruites y verdures, limitant la tercera gamma en tot el què sigui possible (congelats) una màxima varietat i rotació possible, així com la possibilitat d'escollir entre tres opcions tant de primer com de segon plat.

Els productes que es subministraran a la cafeteria estaran en la mateixa línia d'oferir una alimentació sana i equilibrada, afavorint el consum de productes naturals en detriment d'uns altres que es puguin considerar menys saludables.

Si tenim en compte les dades dels darrers anys i la nova proposta de preus dels serveis, i només considerat com a estudi de previsió amb valors estimats, i sense que es pugui considerar en cap cas com a un compromís mínim ni màxim per al CAR, podem concloure que, aproximadament, els ingressos esperats per a les properes 5 anualitats serien:

2.1 Menjador

ANY 1	SERVEIS PREVISTOS	PREU UNITARI	IMPORT TOTAL
ESMORZARS	48.696	5,50 €	267.828,00 €
DINARS	70.116	12,50 €	876.450,00 €
BERENARS	4.788	1,50 €	7.182,00 €
SOPARS	39.252	12,50 €	490.650,00 €
TOTAL	**162.852**		**1.642.110,00 €**

ANY 2	SERVEIS PREVISTOS	PREU UNITARI	IMPORT TOTAL
ESMORZARS	50.456	5,50 €	277.510,32 €
DINARS	72.569	12,50 €	907.111,39 €
BERENARS	5.336	1,50 €	8.004,52 €
SOPARS	41.483	12,50 €	518.537,30 €
TOTAL	**169.845**		**1.711.163,52 €**

ANY 2+1	SERVEIS PREVISTOS	PREU UNITARI	IMPORT TOTAL
ESMORZARS	52.280	5,50 €	287.542,66 €
DINARS	75.108	12,50 €	938.845,43 €
BERENARS	5.947	1,50 €	8.921,24 €
SOPARS	43.841	12,50 €	548.009,64 €
TOTAL	**177.176**		**1.783.318,96 €**

ANY 2+1+1	SERVEIS PREVISTOS	PREU UNITARI	IMPORT TOTAL
ESMORZARS	54.170	5,50 €	297.937,68 €
DINARS	77.735	12,50 €	971.689,63 €
BERENARS	6.629	1,50 €	9.942,94 €
SOPARS	46.333	12,50 €	579.157,11 €
TOTAL	**184.867**		**1.858.727,37 €**

ANY 2+1+1+1	SERVEIS PREVISTOS	PREU UNITARI	IMPORT TOTAL
ESMORZARS	56.129	5,50 €	308.708,50 €
DINARS	80.455	12,50 €	1.005.682,85 €
BERENARS	7.388	1,50 €	11.081,66 €
SOPARS	48.966	12,50 €	612.074,93 €
TOTAL	**192.937**		**1.937.547,94 €**

2.2 Cafeteria i Coffe-breaks

	ANY 1	ANY 2	ANY 2+1	ANY 2+1+1	ANY 2+1+1+1
CAFETERIA	218.693,93 €	221.974,34 €	225.303,95 €	228.683,51 €	232.113,77 €
COFFEE BREAKS	32.537,40 €	32.537,40 €	32.537,40 €	32.537,40 €	32.537,40 €
TOTAL	**251.231,33 €**	**254.511,74 €**	**257.841,35 €**	**261.220,91 €**	**264.651,17 €**

CONCLUSIONS

1. Volum de negocis previsibles pels dos primers anys (durada del contracte)

El volum previsible de negocis del menjador màxim previsible pels dos primers anys és de: 3.353.273,52 €

El volum previsible de negocis de la cafeteria pel mateix període és de 440.668,27 € i els coffee-breaks és de 65.074,80 €

2. Valor dels subministraments aportats per l'entitat adjudicadora

El valor del subministraments de llum, gas i aigua serà facturat al concessionari i és, per tant, a efectes del VEC, de 0€.

El valor dels estris de cuina, menjador i cafeteria descrits al inventari es valoren en 45.608,00 euros

3. Possibles pròrrogues (+ 3 prorrogues d'un any)

Duració màxima de las pròrrogues: 3 anys.

El cost es calcula en funció del volum previsible de negocis del menjador, cafeteria i coffe-breaks i és de:

Valor estimat de las possibles pròrrogues del menjador es de: 5.579.594,28 €

Valor estimat de las possibles pròrrogues de la Cafeteria i els coffe-breaks es de: 783.713,43 €

4. Possibles modificacions: (20% a partir del final del primer any)

Les modificacions es calculen amb l'aplicació del augment del percentatge d'un 20% al volum previsible de negocis a partir de la finalització del primer any de contracte i pels anys 3, 4 i 5 (pròrrogues).

Import màxim modificacions: 1.665.796,59 €

5. Valor global estimat de la concessió

		Inicial (2 anys)	Pròrrogues (3 anys)	Modificacions (20%)	**TOTAL**
Restauració menjador		3.353.273,52 €	5.579.594,28 €	1.458.151,56 €	10.391.019,36 €
Cafeteria + Coffe Breaks		505.743,07 €	783.713,43 €	207.645,03 €	1.497.101,54 €
Inventari		45.608,00 €	- €	- €	45.608,00 €
	Aigua	- €	- €	- €	- €
Subministraments	Gas	- €	- €	- €	- €
	Llum	- €	- €	- €	- €
TOTAL		**3.904.624,59 €**	**6.363.307,71 €**	**1.665.796,59 €**	**11.933.728,90 €**
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE			**11.933.728,90 €**		

Sant Cugat, 1 de setembre de 2025